

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Hochacker-Breite" der Stadt Stockach, OT Raithaslach (Landkreis Konstanz)

1. Grund der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die am östlichen Ortsrand gelegene Freifläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Zu berücksichtigen ist insbesondere die vorhandene Bebauung im Süden an der Konradstraße, der Haselhain im Westen und die Topographie des Geländes.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung des Areals unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Aspekte geschaffen werden. Außerdem ist eine künftige Erweiterung des Planungsgebietes zu berücksichtigen.

Aufgrund der Ortsrandlage, der erforderlichen grünordnerischen Einbindung des Baugebietes und den geplanten ökologischen Maßnahmen wird ein Grünordnungsplan für das Gebiet erarbeitet, der Bestandteil der Satzung ist.

2. Übergeordnete Planung

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach nur teilweise als Wohngebiet ausgewiesen - mit den an der Kreisstraße K 6177 gelegenen Bauflächen. Die restlichen Flächen werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB als Wohnbauflächen ausgewiesen.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,9 ha. Es wird begrenzt im Westen durch den vorhandenen Haselhain. Im Süden bildet die Konradstraße die Grenze, im Osten wurden Teilflächen östlich des Feldweges in das Planungsgebiet einbezogen.

Einbezogen wurden somit die Flst.Nrn. 291/1 (Rathaus) und Teilflächen des Flst.Nr. 291, 296 (Straße), 297/1 und der nördliche Gehweg der Konradstraße K 6177.

4. Planung

4.1 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden ca. 18 Baugrundstücke auf dem Grundstück nördlich der Kreisstraße K 6177 (Ortsdurchfahrt) ausgewiesen.

Die Bebauung an dem Südhang gliedert sich in 3 Nutzungszonen:

Im Norden werden als Ortsrand Einzelhäuser ausgewiesen. Die Grundstücke mit ca. 600 - 700 m² werden vom Süden erschlossen (Planstraße C). Deshalb werden auch die Garagen / Carportstandorte im Süden der Grundstücke nahe der Straße festgesetzt um eine aufwendige private Erschließung auf den Baugrundstücken zu vermeiden. Durch die Ausweisung einzelner Baufelder werden Freiflächen (Grün, Sichtverbindungen) erhalten. Am nördlichen Rand wird ein Pflanzstreifen zur äußeren Eingrünung vorgesehen.

Im Zentrum werden Doppelhäuser bzw. eine kleine Hausgruppe ausgewiesen. Sie werden von Norden erschlossen. Mit Grundstücksgrößen von 300 - 450 m² wird dieser Bereich stärker verdichtet wobei aber Zasuren zu erhalten sind.

Im Süden, im Anschluß an die Konradstraße, wird im Westen das Rathaus mit einbezogen und als Gemeinbearbeitsfläche - Verwaltung - ausgewiesen. Ein großes Baugrundstück mit ca. 1.700 m² wurde bereits mit 2 im Winkel angeordneten Einzelhäusern bebaut. Zwei weitere große Baugrundstücke mit weit gefaßten Baugrenzen ermöglichen auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern oder alternativ von Doppelhäusern.

Damit wird ein differenziertes Angebot an Bauplätzen sowohl bezüglich der Grundstücksflächen wie auch der zulässigen Bauweise (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) bereitgestellt.

Um sicherzustellen, dass eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes nicht stattfindet, wird die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten begrenzt. Damit kann der für den ruhenden Verkehr erforderliche Flächenanspruch kalkuliert und begrenzt werden. Die Erstellung von zahlreichen kleinen Wohnungen mit dem Flächenbedarf für Stellplätze würde die beabsichtigte Eingrünung der Freiflächen, die Minimierung der Bodenversiegelung und die möglichst flächensparend konzipierten Planstraßen nicht mehr zulassen.

Durch die Trassenführung der neuen Erschließungsstraßen wird von Beginn an ein abwechslungsreicher Straßenraum geschaffen (Versätze, Verschwenkungen). Der Straßenraum längs der Planstraße C wird gegliedert durch Erweiterungen mit kleinen Platzanlagen im Bereich der Anschlüsse von Planstraße A und B.

Die Bebauung erfolgt dabei unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Aspekte

- Gebäudeorientierung überwiegend nach Süden.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Damit kann auch im Gebäude eine energetisch günstige Zonierung der Räume realisiert werden (Nebenträume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten (Gartenseite) zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird durch die Ausrichtung der Gebäude begünstigt.
- Zulassen von Dachbegrünungen auf Carports / Garagen zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Muldensystem längs der Straßen und auf öffentlichen Grünflächen
Dieses System wird angelegt um die anfallenden Oberflächenwasser abzuleiten und dabei eine möglichst große Menge zurückzuhalten. Das Grabensystem mündet über Mulden (Absetzbecken) in die Kanalisation.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die städtische Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.
- Intensive äußere Eingrünung des Planungsgebietes im Norden.
- Intensive innere Durchgrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas sowohl im Bereich der Straßenflächen wie auf den Privatgrundstücken.
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Westen als Distanzzone zu der Haselhecke.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
Dies erfolgt durch das sparsam ausgewiesene befestigte Straßennetz. Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind sowohl im öffentlichen Bereich wie auch auf den Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Reduzierung des Flächenverbrauches durch die Ausweisung verdichteter Bauformen im Zentrum des Planungsgebietes mit hoher Qualität durch die Schaffung individueller Freiräume. Damit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert.

Um bereits im Vorfeld die geplante Oberflächenwasserableitung und mögliche Versickerung zu prüfen wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten erstellt. Die gewonnenen Angaben zum Grundwasserfluß, Bodenaufbau und Beschaffenheit dienen den Bauherren als Grundlage, sichern aber auch die Realisierung der Entwässerungskonzeption für das Regenwasser. Das Ingenieurgeologische Gutachten vom 24.02.1997 wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Die errechneten Durchlässigkeiten der Böden und deren praktisch unvorhersehbar wechselnde Verbreitung zeigen, daß die Versickerung von Oberflächenwasser in flach angelegten Rinnen o.ä. schwierig sein wird, da die Wasserdurchlässigkeit für technisch sinnvolle Versickerungsanlagen eigentlich schon zu gering ist. Günstige Flächen müßten durch weitere, engständig verteilte Bohrungen erkundet werden.

Die Festsetzungen im Planungsgebiet werden differenziert getroffen. Durch die verbindliche Festsetzung von Zufahrtsbereichen und Garagenflächen lassen sich die weitgehend straßenbegleitend geführten Entwässerungsgräben realisieren und gegenseitige Beeinträchtigungen benachbarter Anwesen reduzieren. Eine Realisierung entsprechend der Planung wird sichergestellt.

Ebenfalls der Sicherung der Planungskonzeption dient die Vorgabe der Garagenstandorte und die differenziert festgesetzte zulässige Bauweise.

Die Bebauung wird überwiegend 1 ½ - 2 - geschossig konzipiert. Für die geplanten Doppelhäuser und Hausgruppen wurden die zulässigen Traufhöhen erhöht, um bei den relativ kleinen überbaubaren Grundflächen eine gute Ausnutzung des Obergeschosses (keine Dachschrägen) zu ermöglichen. Die Einzelhäuser im Norden treten zur Landschaft hin (Norden) nicht 2-geschossig in Erscheinung (Hanglage).

Neben den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Bereichen werden zusätzlich Flächen für die Anlage von Garagen / Carports ausgewiesen. Darüberhinaus sind nur Stellplätze zulässig.

Die Anlage eines Kinderspielplatzes im Baugebiet ist im Nordosten des Planungsgebietes vorgesehen.

Die Realisierung soll in 2 Bauabschnitten erfolgen. Eine künftige Erweiterung in Richtung Osten wird durch entsprechende Anschlüsse gesichert.

5. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die notwendigen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Grünordnungsplan dargestellt und festgelegt und soweit erforderlich auch in den "Zeichnerischen Teil" eingearbeitet.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anbindung von 2 "Stichstraßen" (Planstraße A + B) an die Konradstraße und Im Dobel. Zwischen diesen "Stichstraßen" wird eine Verbindung mit teilweise nur 3,50 m Breite hergestellt, so daß eine Ringerschließung entsteht. Diese Erschließung wurde gewählt, um auf umfangreiche Wendeflächen verzichten zu können. Die eingeplanten Straßenverschwenkungen und Einengungen unterstützen die vorgesehene Geschwindigkeitsbegrenzung, gegebenenfalls in Teilen als "Spielstraße" und begünstigen eine abwechslungsreiche Raumbildung.

Auf die Anlage von separaten Gehwegen wird verzichtet.

Eine Anbindung des Feldweges (Grasweg) im Nordosten ist weiterhin vorgesehen.

Im Westen ist eine Erweiterung des Straßenraumes als Wendefläche (flacheres Gelände) vorgesehen. Sie ist ausgelegt für 2-achsige Müllfahrzeuge.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die Zufahrtbereiche werden festgelegt um eine Realisierung der Konzeption zu sichern und Überquerungen der Grünflächen (Gräben) zu begrenzen.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen wird erhöht, da das Baugebiet nur unzureichend von dem ÖPNV erschlossen ist und die minimierten Straßenbreiten eine Parkierung längs der Straßen aus Sicherheitsgründen nicht zulassen.

Im öffentlichen Straßenraum werden öffentliche Stellplätze mit wasser-durchlässigen Materialien angelegt.

Die Einmündung Im Dobel - Konradstraße wird ausgebaut. Hierfür wird ein Teil von Flst.Nr. 297/1 in Anspruch genommen. Die Planungen sind mit dem Straßenbauamt Konstanz abzustimmen und genehmigen zu lassen. Vor Baubeginn muß mit dem Landkreis eine Vereinbarung über den Bau und die Unterhaltung vorgenannter Ausschlüsse abgeschlossen werden (§§ 17, 18 StrG).

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über ein aufzubauendes Leitungsnetz mit Anschluß an die vorhandene Leitung in der Konradstraße.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt weitgehend über ein längs der Straßen angelegtes Mulden-System. Das Wasser wird über Absetzbecken der Kanalisation zugeleitet soweit es in den Gräben nicht zur Versickerung / Verdunstung gebracht wurde. Voraussichtlich ist die Verlegung neuer Leitungen in der Konradstraße erforderlich.

Bei Anschluß der Leitungen an Leitungen der K 6177 ist vor Baubeginn ein Nutzungsvertrag mit dem Landkreis abzuschließen.

Zur Sicherung der Wasserversorgung wird eine Ringleitung in den öffentlichen Straßen aufgebaut.

Die Stromversorgung erfolgt durch den Aufbau eines Kabelnetzes in den öffentlichen Straßen. Eine Trafostation kann gegebenenfalls im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 1,84 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,25 ha
Gemeinbedarfsfläche (Rathaus)	ca. 0,14 ha
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 0,22 ha
Grünflächen (öffentlich)	ca. 0,23 ha
- Entwässerungsgräben incl. Zufahrten	ca. 0,09 ha
- Kinderspielplatz	ca. 0,06 ha
- Pufferzone	ca. 0,08 ha

Planungskonzept (Neubebauung):

Einzelhäuser:	9 St. auf ca. 6.000 m ² Grundstücksgröße ca. 600 - 800 m ² (Ø = ca. 666 m ²)
Doppelhaushälften:	8 St. auf ca. 3.450 m ² Grundstücksgröße ca. 300 - 480 m ² (Ø = ca. 430 m ²)
Hausgruppen / Reihenhäuser	3 St. auf ca. 1.200 m ² Grundstücksgröße ca. 300 - 450 m ² (Ø = ca. 400 m ²)

8. Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Stockach.

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage sein für

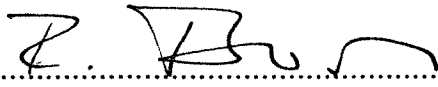
Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung,

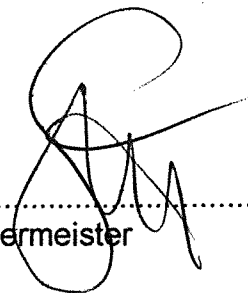
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 18.08.1998
geändert: 08.02.1999

Stockach, den 16. JUNI 1999

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG


.....
Planer


.....
Bürgermeister